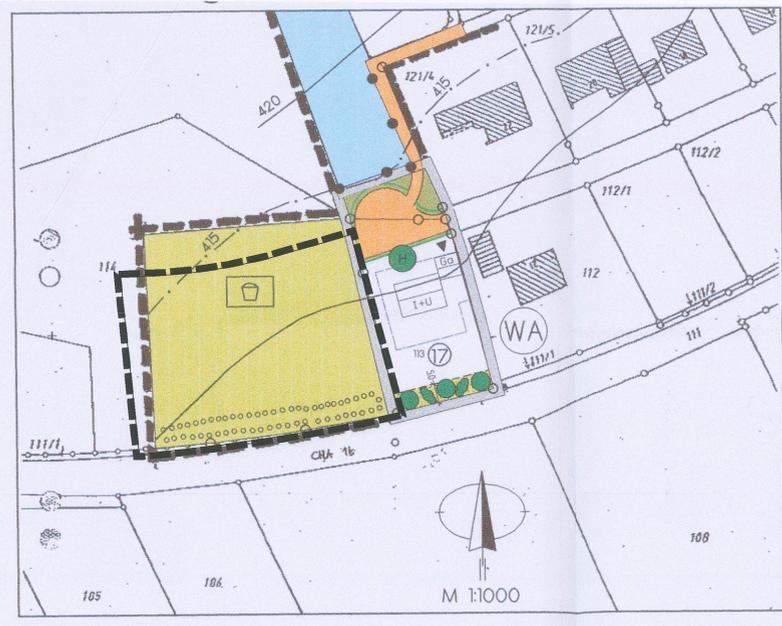
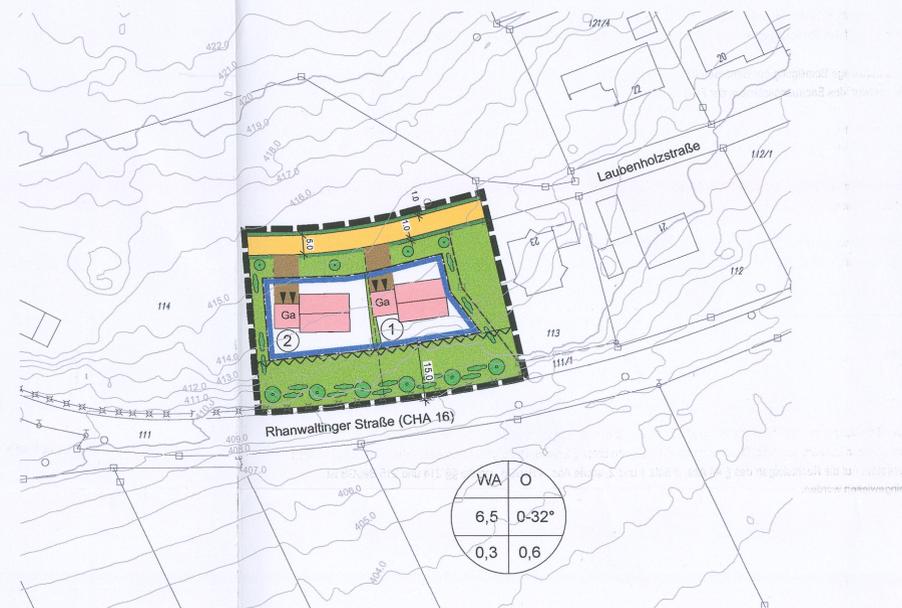


derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan



"Waffenbrunn-Südwest" - 2. Änderung



VERFAHRENSVERMERK:

- Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Waffenbrunn Südwest" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2016 hat in der Zeit vom 21.04.2016 bis 31.05.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2016 hat in der Zeit vom 21.04.2016 bis 31.05.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.6.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.7.16 bis 19.8.16 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.6.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.7.16 bis 19.8.16 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.9.16 den Bebauungsplan "Waffenbrunn Südwest" - 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.6.16 als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den 9.10.17

 
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

Waffenbrunn, den 9.10.17

 
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
 - 3 = max. zulässige Wandhöhe
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = max. zulässige GRZ
 - 6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung
- Bemaßung in Metern

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Waffenbrunn Südwest" - 2. Änderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Waffenbrunn den Bebauungsplan i. d. F. vom 22.6.16 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.6.16 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.6.16
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.6.16
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.6.16

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waffenbrunn, den 9.10.17

 
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 5000



DERZEIT RECHTSGÜLTIGE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung der Bepflanzung, Spielplatzeingrünung
- privater Grüngürtel
- Spielplatz
- Grenze zwischen Grüngürtel und Wohnbebauung

BEBAUUNGSPLAN

"Waffenbrunn Südwest"

2. Änderung



L.Nr. 33.01.03. II
Beschlusskraft: 09.10.2017
Sg. S

Gemeinde Waffenbrunn

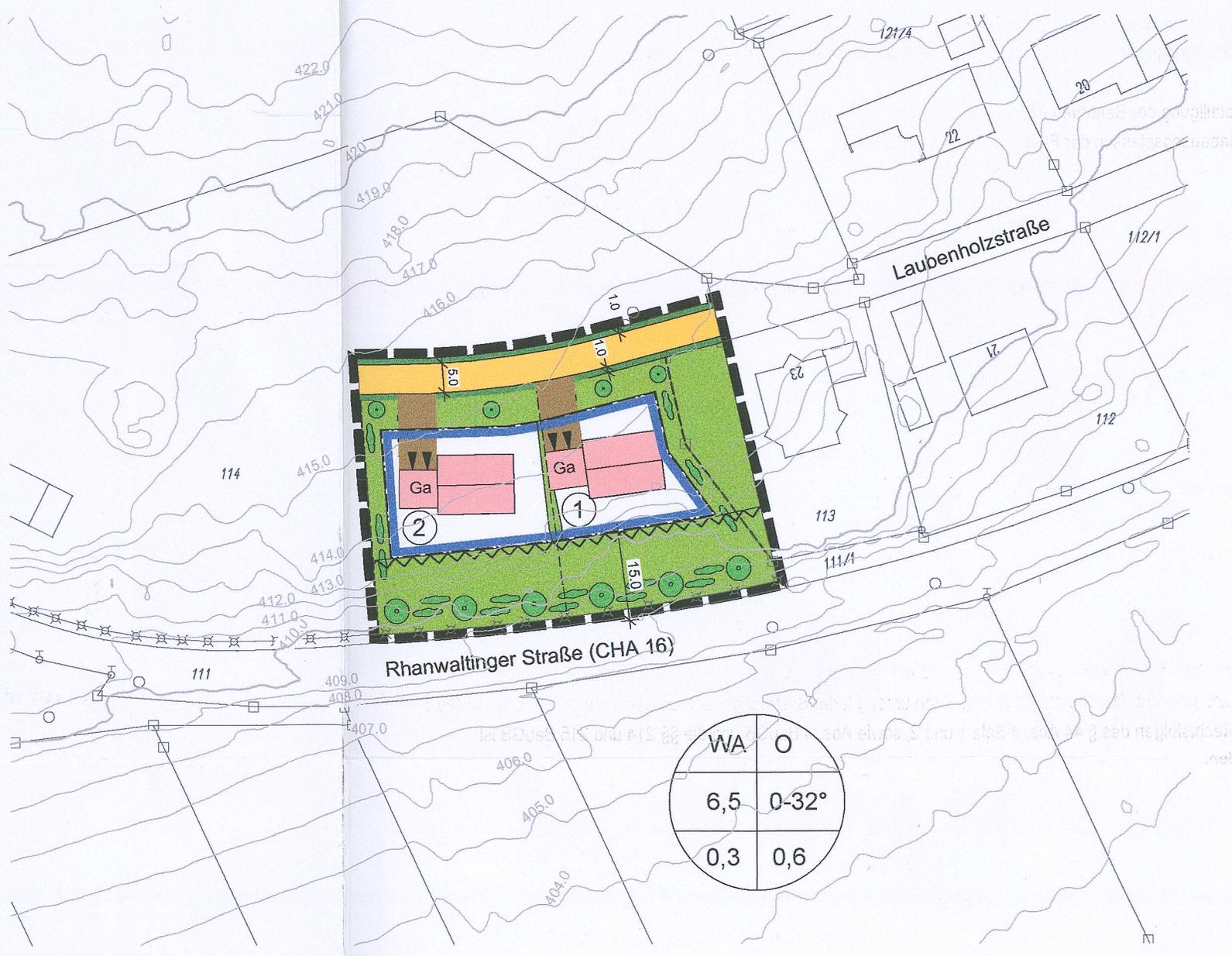
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
Dipl.-Ing. (FH) Baylke-Dau
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 21.03.2016
22.06.2016

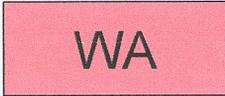
"Waffenbrunn-Südwest" - 2. Änderung



WA	0
6,5	0-32°
0,3	0,6

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



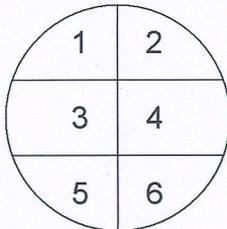
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = max. zulässige Wandhöhe

4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

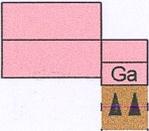
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



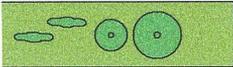
gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



laufende Parzellennummer

114

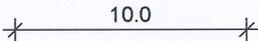
vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern



vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung

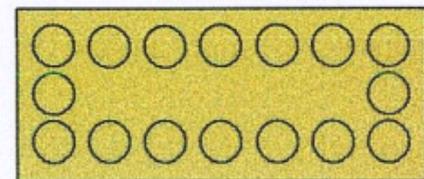


Bemaßung in Metern

DERZEIT RECHTSGÜLTIGE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



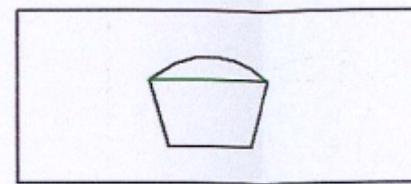
Öffentliche Verkehrsfläche



Umgrenzung der Bepflanzung,
Spielplatzeingrünung



privater Grüngürtel



Spielplatz



Grenze zwischen Grüngürtel
und Wohnbebauung

VERFAHRENSVERMERK:

1. Der Gemeinderat Waffenbrunn hat in der Sitzung vom 09.03.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Waffenbrunn Südwest" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2016 hat in der Zeit vom 21.04.2016 bis 31.05.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2016 hat in der Zeit vom 21.04.2016 bis 31.05.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.6.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.7.16 bis 19.8.16 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.6.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.7.16 bis 19.8.16 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.9.16 den Bebauungsplan "Waffenbrunn Südwest" - 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.6.16 als Satzung beschlossen.

Waffenbrunn, den 9.10.17



Sauer
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Waffenbrunn Südwest" - 2. Änderung in der Fassung vom 22.6.16 wurde am 14.9.16 9.10.17 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den 9.10.17



Sauer
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Waffenbrunn Südwest" - 2. Änderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Waffenbrunn den Bebauungsplan i. d. F. vom 22.6.16 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.6.16 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 22.6.16
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 22.6.16
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 22.6.16

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Waffenbrunn, den 9.10.17



Sauer
Roland Saurer, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 2 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548).

Die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise,

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 2: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1 – 2: 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach und Zelt Dach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 32° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer sind erlaubt.

max. zulässige Wandhöhen: Parzellen 1 – 2: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse erfolgen über Erdkabel.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorger bzw. mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

10. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1 und 2) wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Rhanwaltinger Straße der Kläranlage Waffenbrunn zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

11. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

12. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

13. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die privaten Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gebüschern bzw. Bäumen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Böschung im Süden wird als private Grünfläche mit einer 2-reihigen Hecke mit Baumpflanzungen bepflanzt. Jedem Bauwerber ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan mit der entsprechenden Pflanzliste zu überreichen, um die Bauwerber bei der richtigen Pflanzenauswahl zu unterstützen.

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

14.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen fledermaus- und insektenfreundliche, warmweiße Leuchtsysteme und Lampen (LED) verwendet werden.
6. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
7. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waffenbrunn wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
8. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird zum einen über den bestehenden Mischwasserkanal in der Rhanwaltinger Straße der Kläranlage Waffenbrunn zugeführt.